



LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län

Planenheten
Handläggare
byrådirektör
Rolf Renvall
Tel 08 - 785 40 36

FASTSTÄLLELSEBESLUT

Datum

Beteckning

1985-10-29

11.082-125-84

Förslag till utvidgning av stadsplan för kv Akvarellen m m inom Centrala Tullinge, Botkyrka kommun

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovan-nämnda stadsplan, som antagits av kommunfullmäktige den 20 juni 1984.

Stadsplanen visas på en den 16 december 1983 upprättad och den 29 mars 1984 reviderad karta med därtill hörande bestämmelser. Planens bakgrund och ändamål framgår av planbeskrivningen.

Under utställningen inkomna anmärkningar från ägarna till fastig-heterna Tullinge 19:389 och 19:390 har sedermera återkallats.

I skrivelse från Tullinge fastighetsägareförening har riktats kritik mot planförslagets syfte och bebyggelsens utformning. Läns-styrelsen anser dock att ansvaret för planering och bebyggelse-utveckling i första hand ligger hos kommunen och har inte funnit fastighetsägareföreningens invändningar ha sådan tyngd att de hindrat fastställelse av planen.

Ägaren av fastigheten Tullinge 19:395 har väckt frågan om en gång-väg mot centrum vid planområdets västra gräns. Länsstyrelsen har bedömt en sådan förbindelse - för övrigt inlagd på illustrations-kartan som enskild gångväg - vara ett önskvärt men dock ej nöd-vändigt komplement till övriga allmänna gångstråk.

Med tillkomsten av drygt 200 lägenheter inom planområdet accentu-eras behovet av trafiksäker förbindelse med bl a skolor på andra sidan Nibblevägen. Kommunen och vägförvaltningen är numera överens om målsättningen att på sikt genomföra gällande stadsplan för an-gränsande område invid Nibblevägen, vilket innebär att en gång-tunnel och en friliggande GC-väg här anläggs. I avvaktan på gång-tunneln har kommunen förbundit sig att vidta vissa av kommunen och vägförvaltningen överenskomna trafiksäkerhetsförbättringar för de oskyddade trafikanterna. Med anledning av vad som överens-kommit har vägförvaltningen ej velat invända mot fastställelse av stadsplanen för kv Akvarellen.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär V).

11.082-125-84

Vid länsstyrelsens beredning av detta ärende har deltagit företrädare för berörda enheter inom planeringsavdelningen. I den slutliga handläggningen har deltagit bitr länsarkitekt Nils Häggström, beslutande, länsassessor Fredrik Denecke samt byrådirektör Rolf Renvall, föredragande.

Nils Häggström
Nils Häggström

Rolf Renvall
Rolf Renvall

Förslag till utvidgning av stadsplan för Kv AKVARELLEN m m inom Centrala Tullinge, Botkyrka kommun, Stockholms län. (Pl 40-15, 1983-12-16, reviderat 1984-03-29).

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta och illustrationsplan i skala 1:1000, stadsplanebestämmelser samt denna beskrivning samt bilaga 1 och 2.

PLANDATA

Planområdet som tidigare haft namnet Granliden är beläget ca 300 m norr om Tullinge pendeltågsstation mellan de befintliga bostadsområdena Tullingeberg och Nyängen.

Arealen är 7,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer Planområdet ingår i en områdesplan för Centrala Tullinge som antogs i januari 1971 som underlag för kommande detaljplanläggning. Planförslaget utgör en fortsättning på den detaljplanläggning som hittills genomförts.

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Byggnadsplan	B 40-2	fastställd	1934-03-23
"	B 40-3	"	1934-05-11
"	B 47-1	"	1954-07-21
"	B 41-6	"	1960-05-11
"	B 47-4	"	1962-04-02
Stadsplan	S 40-7	"	1968-09-20
"	S 40-8	"	1972-12-20
"	S 41-17	"	1982-04-01

Byggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen omfattar huvuddelen av planområdet.

Program

I "Förslag till planeringsprogram för Granliden", Botkyrka kommun 1982-06-14 har planeringsförutsättningarna för

Befintliga för-
hållanden

exploateringen sammanställts. Där redovisas program för bebyggelsen uttryckt i våningsyta, lägenhetsantal, lägenhetsfördelning, behov av lokaler för barn- och äldreomsorg m m.

Området utgörs av kuperad bergsterräng i huvudsak bevuxen med barrskog med vissa inslag av större lövträd såsom ek.

HSB:s Riksförbund, Geotekniska sektionen, har gjort en översiktlig undersökning inom centrala Tullinge där det aktuella planområdet ingår. (Proj nr 4982, 1971-10-19). Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Den befintliga bebyggelsen utgörs av åtta småhus använda som permanentbostäder, två fritidshus, daghemmet Nyängsgården samt "Nyängen", en äldre kommunägd villabyggnad.

Befintliga vägar har låg standard.

Huvudledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme finns inom området.

Markägare inom området är Botkyrka kommun, HSB samt enskilda.

PLANFÖRSLAG

Flerbostadshus

Föreliggande planförslag följer i allt väsentligt ovannämnda planeringsprogram.

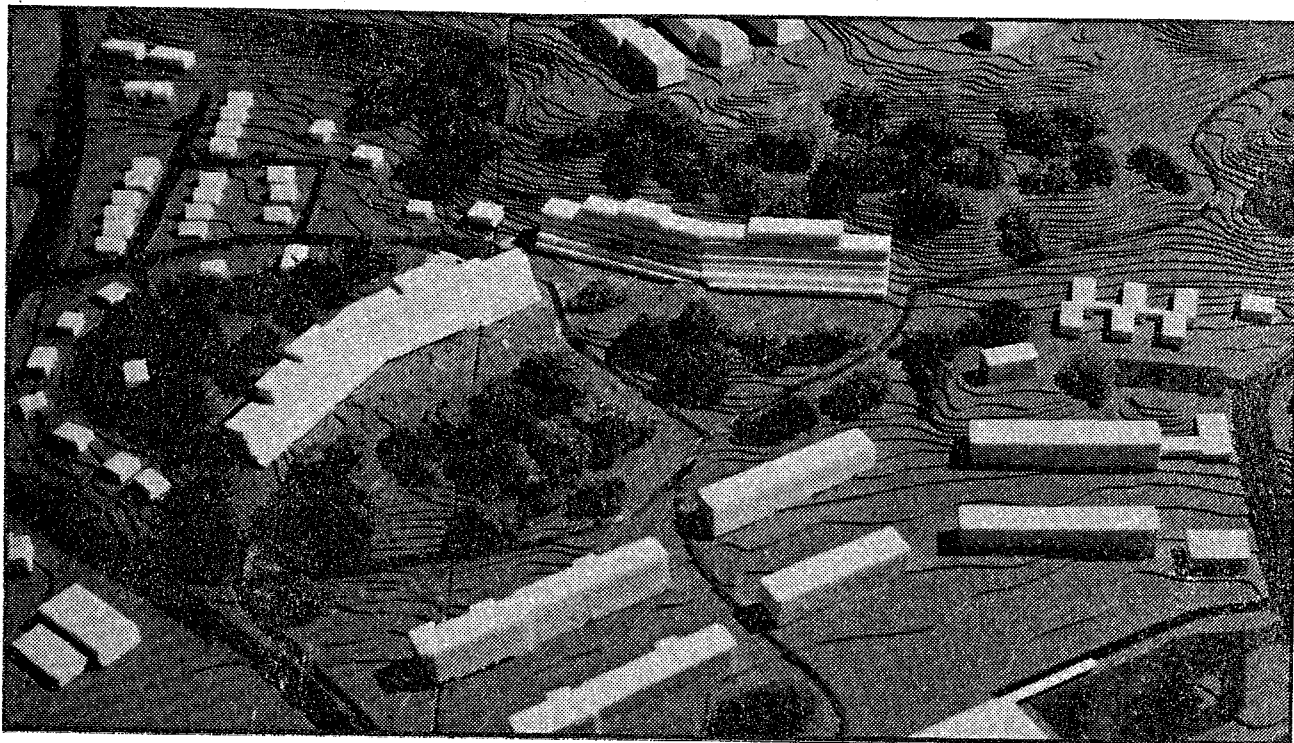
Området föreslås bli bebyggt med flerbostadshus i form av terrasshus. Planförslaget är utformat som en flexibel stadsplan med begränsningar i fråga om byggnadshöjd, byggnadsarea och bruttoarea.

I bifogade illustrationsplan visas två terrasshus med höjder varierande mellan fyra och åtta våningar. Båda husen har källarvåningar som utnyttjas till garage.

I bottenvåningarna inryms förutom bostäder även lokaler för daghem och fritidshem samt en basstation för pensionärer.

Bruttoarean för bostäder beräknas bli ca 22500 kvm motsvarande ca 220 lägenheter, varav 15-35 skall utgöra pen-

sionärslägenheter. Daghems-, fritidshems- och pensionärslokaler beräknas uppta ca 1000 kvm, bostadskomplement ca 2 000 kvm samt garage ca 5 500 kvm.



Modellfoto

Enbostadshus

Av de befintliga villafastigheterna avses Tullinge 19:389 ligga kvar med bibehållet användningssätt. På Tullinge 19:390, 19:402 samt på den för närvarande obebyggda 19:403 föreslås en användning som bostad med tillåtelse även för småindustri eller hantverk.

Allmänna områden

Den befintliga Nyängsgården med daghem och fritidshem föreslås få områdes- och bestämmelsegränserna justerade i förhållande till gällande stadsplan. Området utökas åt väster genom att en del av den nuvarande parkmarken tas i anspråk.

En justering av områdesgränsen föreslås också för byggnaden sydväst om daghemmet, "Nyängen". Byggnaden planeras bli använd som fritidsgård.

Skolor

Låg- och mellanstadium finns i Eklidsskolan, som är belägen omedelbart sydväst om planområdet. Ca 200 m längre bort finns högstadium i Falkbergsskolan.

- Handel Planområdet ligger inom nära gångavstånd till samhällets kommersiella och sociala centrum.
- Skyddsrum Erforderligt antal skyddsplatser skall inrymmas i flerbostadshusens källarvåning.
- Friytor Mellan nybebyggelsen och den befintliga bebyggelsen i Nyängen har utlagts ett sammanhängande parkområde. I detta är en mindre bollplan belägen intill den befintliga barnstugan Nyängsgården.
- En allmän lekplats föreslås bli anlagd i parkområdets centrala del. Närlekplatser för bostäderna och för de i bostadshusen inrymda lokalerna för daghem och och fritidshem avses bli anlagda intill bostadshusens sydsidor.
- Gatunät Planområdets föreslagna bebyggelse ansluts till Nibblevägen via Elgentorpsvägen. Förutsättningarna för en sådan anslutning är reglerade i stadsplanen för Nibblevägen S41-17 fastställd 1982-04-01. Aktuella åtgärder är ombyggnad av Elgentorpsvägen och dennas korsning med Nibblevägen samt ersättning av Eklidsvägens utfart på Nibblevägen med en ny matargata i sydligare läge. En första etapp av anläggningsarbetena har färdigställt under 1983. Till detta kommer i det föreliggande planförslaget en vidgning av del av Elgentorpsvägen söder ut med ca 2 m.
- Gång- och cykeltrafik En befintlig gång- och cykelväg mellan centrum och Tullingeberg ansluter till den föreslagna bebyggelsen i söder och öster. En separat gång- och cykelväg är planerad på Nibblevägens västra sida. Denna kommer att korsa Nibblevägen intill Eklidsskolan via en gångtunnel. Dessa båda stråk förbinds norr om Nyängenbebyggelsen genom en ny väg för genomgående gång- och cykeltrafik mellan Tullingeberg och skolområdet.
- Gångvägssystemet kompletteras på några ställen med gångstigar, delvis med trappor, som ger direktförbindelse till skolområdet och västra delarna av Tullingeberg.
- Kollektivtrafik Planområdet är välbeläget i förhållande till pendeltågsstationen. Dessutom avses de busslinjer som trafikerar Nibblevägen få hållplats invid gångtunneln till Eklidsskolan.

Angöring och parkering

Huvuddelen av flerbostadshusens parkering avses bli förlagd till källarplanen med infarter från Elgentorpsvägens vändplan och med möjlig hissförbindelse till bostadslägenheterna. Bostadsentréerna nås av utryckningsfordon, taxi etc via gångvägssystemet längs husens sydsidor.

Väster om vändplanen reserveras mark för besöksparkering samt i anslutning till denna ett garage för traktorer som används vid underhåll av parkvägar etc.

Bilplatsbehovet är beräknat enligt "Förslag till riktlinjer för beräkning av bilplatsbehov för Botkyrka kommun". För bostäder har beräknats behovet 10,5 bpl/1 000 kvm BTA för "normallägenheter" och 4 bpl/1 000 kvm BTA för pensionsärslägenheter. För daghem har beräknats 2 bpl/avd och för pensionärslokaler 0,5 bpl/anställd. Det totala bilplatsbehovet har beräknats till ca 240.

Källargaragen beräknas rymma ca 220 bilar och markparkeringen ca 30 bilar, vilket innebär ett mindre överskott av bilplatser.

Teknisk försörjning Flerbostadshusen föreslås bli anslutna till det kommunala VA-nätet via Elgentorpsvägen. Dock måste dagvatten ledas till befintlig dagvattenledning sydost om kvarteret och ny dagvattenledning byggas från Tullinge centrum och ca 75 m norrut.

Föreslagna lägen av nybebyggelsen innebär begränsade omläggningar dels av en befintlig VA-ledning mellan Tullingeberg och Elgentorpsvägen, och dels av befintliga el- och telekablar mellan Elgentorpsvägen och centrum.

En ny transformatorstation föreslås intill Elgentorpsvägens vändplan.

Området avses bli anslutet till fjärrvärmenätet. En ny ledning mellan Eklidskolan och Tullingeberg har byggts under 1983 och passerar planområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

I det aktuella bostadsförsörjningsprogrammet anges igångsättning av 250 lägenheter i Granliden 1985. Planarbetet är inriktat på denna tidpunkt.

SAMRÅD

Föreliggande planförslag baseras på en exploateringsutredning utförd av Wehlin & Carlsson Arkitektkontor AB på uppdrag av HSB Huddinge. Samråd har skett genom S-planeremiss till berörda markägare, myndigheter och förvaltningar varefter inkomna synpunkter inarbetats i planförslaget. I förhållande till S-planen skiljer sig föreliggande Pl-plan i följande avseenden:

1. Stadsplanebestämmelserna har ändrats beträffande §3, 1 mom: "allmän väg" är utbytt mot "gata".
2. Beteckningen Bj-bostad med tillåtelse även för småindustri och hantverk har införts på fastigheterna Tullinge 19:390 och 19:402.
3. Beskrivningen har kompletterats med "BILAGA 1" visande inplacering av ny villabyggnad på fastigheten Tullinge 19:398. Fastigheten är belägen utanför planområdet intill en terrasshusgavel mot Nibblevägen.
4. Beskrivningen har kompletterats med "BILAGA 2" redovisande bl a bakgrundsmaterial till exploateringen i centrala Tullinge och illustrationsmaterial avseende terrasshusen i kv Akvarellen.

Stockholm 1983-12-16
WEHLIN & CARLSSON ARKITEKTKONTOR AB

Börje Wehlin

Börje Wehlin
Arkitekt SAR

Vimar Krantz

Vimar Krantz
Arkitekt SAR

REVIDERING

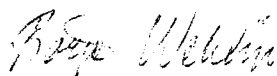
Efter utställning 1984-02-06 - 1984-03-02 har planförslaget reviderats i följande avseenden:

- o U-området i planområdets norra del har breddats från 5 till 8 meter.
- o Maximal byggnadshöjd på västligaste delen av västra terrasshuset har sänkts från +64,2 till +61,5.
- o Beskrivningstexten har kompletterats med uppgifter om dagvattenledningar.

Ovanstående revideringar har gjorts i samråd med byggnadsnämnden och berörda markägare.

Stockholm 1984-03-29

WEHLIN & CARLSSON ARKITEKTKONTOR AB



Börje Wehlin
Arkitekt SAR



Vimar Krantz
Arkitekt SAR

Förslag till utvidgning av stadsplan för Kv AKVARELLEN m m inom Centrala Tullinge, Botkyrka kommun, Stockholms län. (Pl 40-15, 1983-12-16, reviderat 1984-03-29).

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustri-ändamål där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMAN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

- 1 mom Med s betecknad mark får användas för erforderlig slänt i anslutning till gata.
- 2 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRADE

- 1 mom På med F eller Bj betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 800 kvm.
- 2 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- 3 mom Inom med siffra i parallellogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F eller Bj betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F eller Bj betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsarea än 200 kvm. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större sammanlagd area än 40 kvm.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med I, IIIn eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,0; 6,0 och 6,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,7 meter.
- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

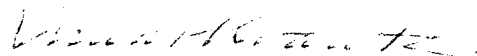
8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Stockholm 1983-12-16

WEHLIN & CARLSSON ARKITEKTKONTOR AB


Börje Wehlin
Arkitekt SAR


Vimar Krantz
Arkitekt SAR

REVIDERING

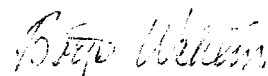
Efter utställning 1984-02-06 - 1984-03-02 har planförslaget reviderats i följande avseenden:

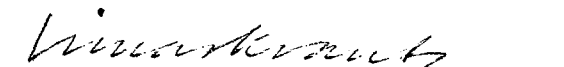
- o U-området i planområdets norra del har breddats från 5 till 8 meter.
- o Maximal byggnadshöjd på västligaste delen av västra terrasshuset har sänkts från +64,2 till +61,5.
- o Beskriyningstexten har kompletterats med uppgifter om dagvattenledningar.

Ovanstående revideringar har gjorts i samråd med byggnadsnämnden och berörda markägare.

Stockholm 1984-03-29

WEHLIN & CARLSSON ARKITEKTKONTOR AB


Börje Wehlin
Arkitekt SAR


Vimar Krantz
Arkitekt SAR

Anm. Vid tolkning och beräkning av bruttoarea skall Svensk Standard SS 02 10 50 gälla med undantag av att källarvåning inte skall inräknas.

CENTRALA TULLINGE

Exploateringsöversikt december 1983

Bakgrund

Arbetet med en områdesplan för centrala delarna av Tullinge påbörjades under 1960-talet. Under hösten 1970 presenterades ett förslag som antogs av kommunfullmäktige i januari 1971 som underlag för kommande detaljplanläggning.

Stadsplanearbetet startade med Banslätt och fortsatte i jämn följd med stadsplaner för delområden inom Römossen och Östra Tullingeberg. Sedan 1978 har inga nya områden stadsplanelagts inom centrala Tullinge utan endast planändringar gjorts. Dessa har främst syftat till att formellt anpassa planerna till den faktiska husproduktionen.

De områden som återstår att stadsplanelägga är kv Akvarellen (tidigare Granliden) samt Östliden. Båda områdena har varit på S-planeremiss under 1976-77 men planarbetet har därefter aldrig fullföljts.

Exploateringsavtal

Utbyggnaden av centrala Tullinge regleras i ett ramavtal mellan HSB och kommunen. Avtalet undertecknades 1972-02-24. Två tilläggsavtal, daterade 1974-05-07 respektive 1982-02-11, har tillkommit.

I stort innebär avtalen

- att HSB upprättar och bekostar utarbetandet av alla detaljplaner inom området,
- att HSB inom avtalsområdet bekostar förvärven av all mark som erfordras för HSB:s bostadsexploatering
- att HSB utför och bekostar inom avtalsområdet belägna gator, gatuplanteringar, gång- och cykelvägar, allmänna platser, parker, VA-ledningar, gatu- och parkvägsbelysning m m.

Avtalstiden löper fram till 1987-07-01.

Antal lägenheter

Från början avsågs 2600 lägenheter produceras inom området, samtliga i flerbostadshus. Granlidenområdet motsvarade ca 220 lägenheter, vilket också S-planeförslaget från 1977 och det aktuella planförslaget innehåller.

Under mitten av 70-talet ändrades produktionen till att omfatta även småhus. Av hittills byggda 1350 lägenheter utgörs 437 av småhuslägenheter.

Medräknas de planerade lägenheterna i kv Akvarellen kommer exploateringsområdet att innehålla ca 1600 lägenheter eller ca 1000 färre än vad som planerades från början. Vad beträffar total bruttoarea (tidigare "våningsyta") beräknad med ekvivalenstal som överenskommits mellan kommunen och HSB råder dock god överensstämmelse mellan planerad och producerad area. Härvid har flerbostadshus ekvivalenstalet 1, enbostadshus 2,2, allmänna anläggningar 0,4, butiker 2,5 och industrier 2.

Kv Akvarellen

I det aktuella stadsplaneförslaget för kv Akvarellen föreslås en bebyggelse med terrasshus. Terrasseringen skapas genom att husdjupet våningsvis minskar uppåt:

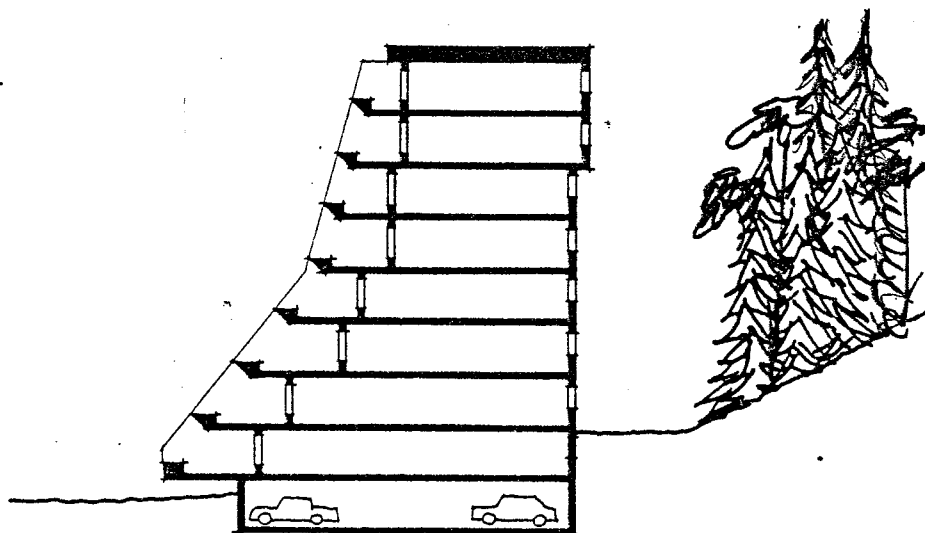


Bild 1. Principsektion genom terrasshus skala 1:400

Härigenom kan balkongerna göras stora i djupled samtidigt som de inte avskuggar varandra. Hustypen är bl a uppförd i Upplands Väsby:

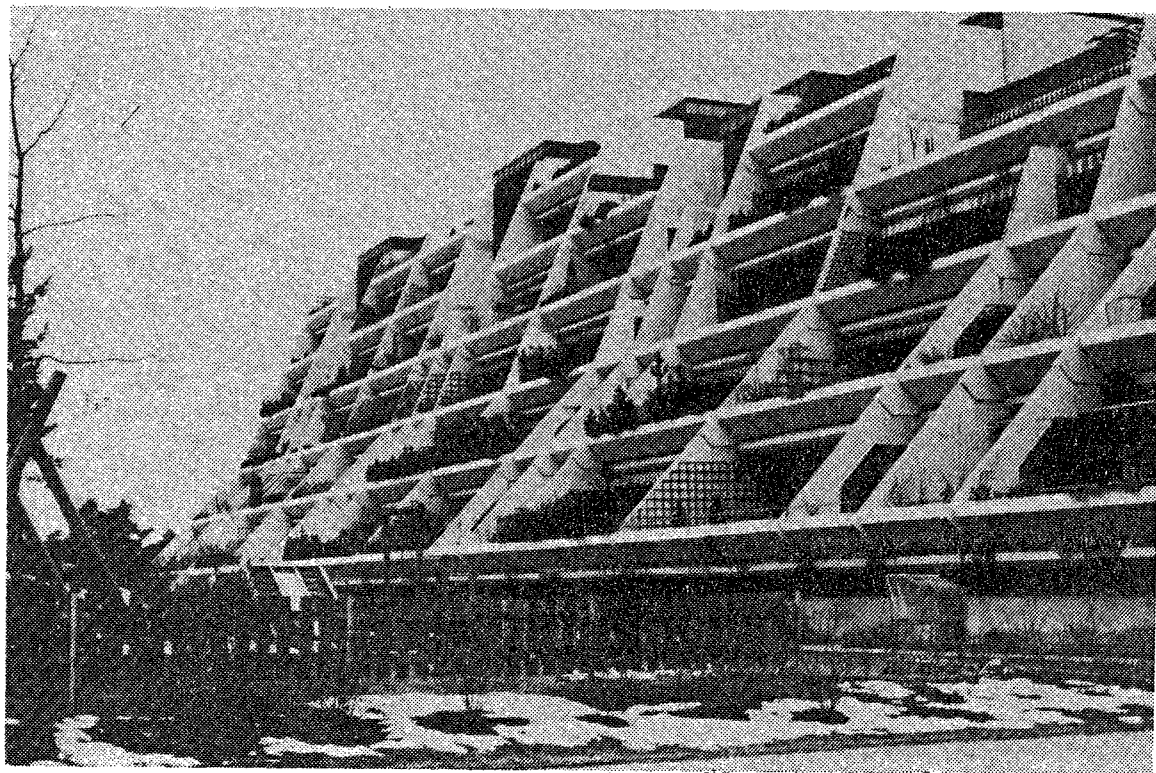


Bild 2. Foto från Väsbykogen, Upplands Väsby

I kv Akvarellen föreslås två huskroppar med höjder varierande mellan 4 och 8 våningar. Åttavåningsdelarna är förlagda till huslängornas mittpartier medan husen är fem våningar höga vid infarten från Elgentorpsvägen. Gaveln mot Nibblevägen är fyra våningar hög.

Terrasshusförslaget har föregåtts av omfattande studier av möjligheterna att bebygga området med punkthus eller lamellhus. Terrasshus valdes slutligen då det visat sig vara en attraktiv boendeform men även av andra orsaker. Exempelvis gör det stora husdjupet i markvåningen att man kan förlägga bilpaltserna under husen med direktförbindelse till lägenheterna via hiss. Endast besöksparktering behöver bli synlig ovan mark. En koncentration av bebyggelsen medför också att stora grönytor kan sparas. Detta hade varit möjligt också med en traditionell lamellhusbebyggelse med motsvarande hushöjder men terrasshusens avtrappning i höjddled ger speciella fördelar genom att verkan av hushöjderna minskar.

Akvarellhusens framtoning i landskapet redovisas i nedanstående bilder. Jfr orienteringskarta sid 5.

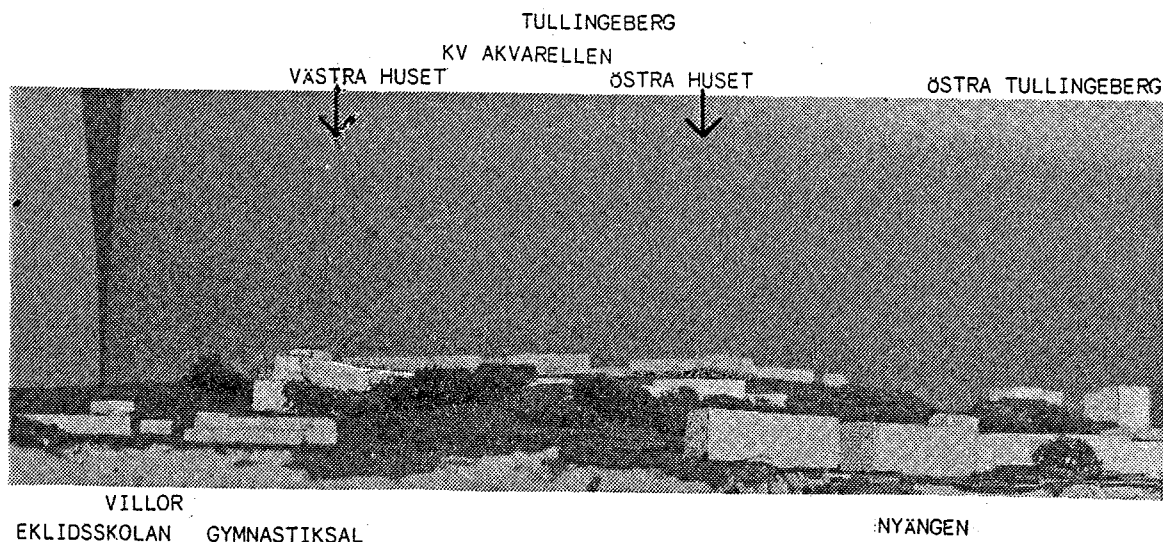


Bild 3. Modellfoto från sydväst

Bilden visar främst hur vegetationspartier norr om Nyängen avskiljer Akvarellenshusen från centrum.

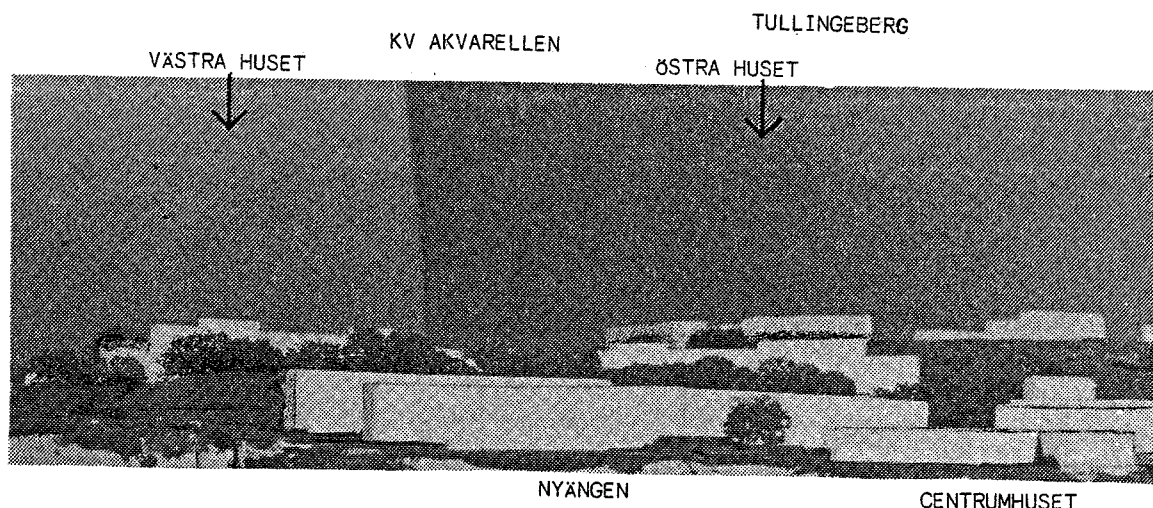
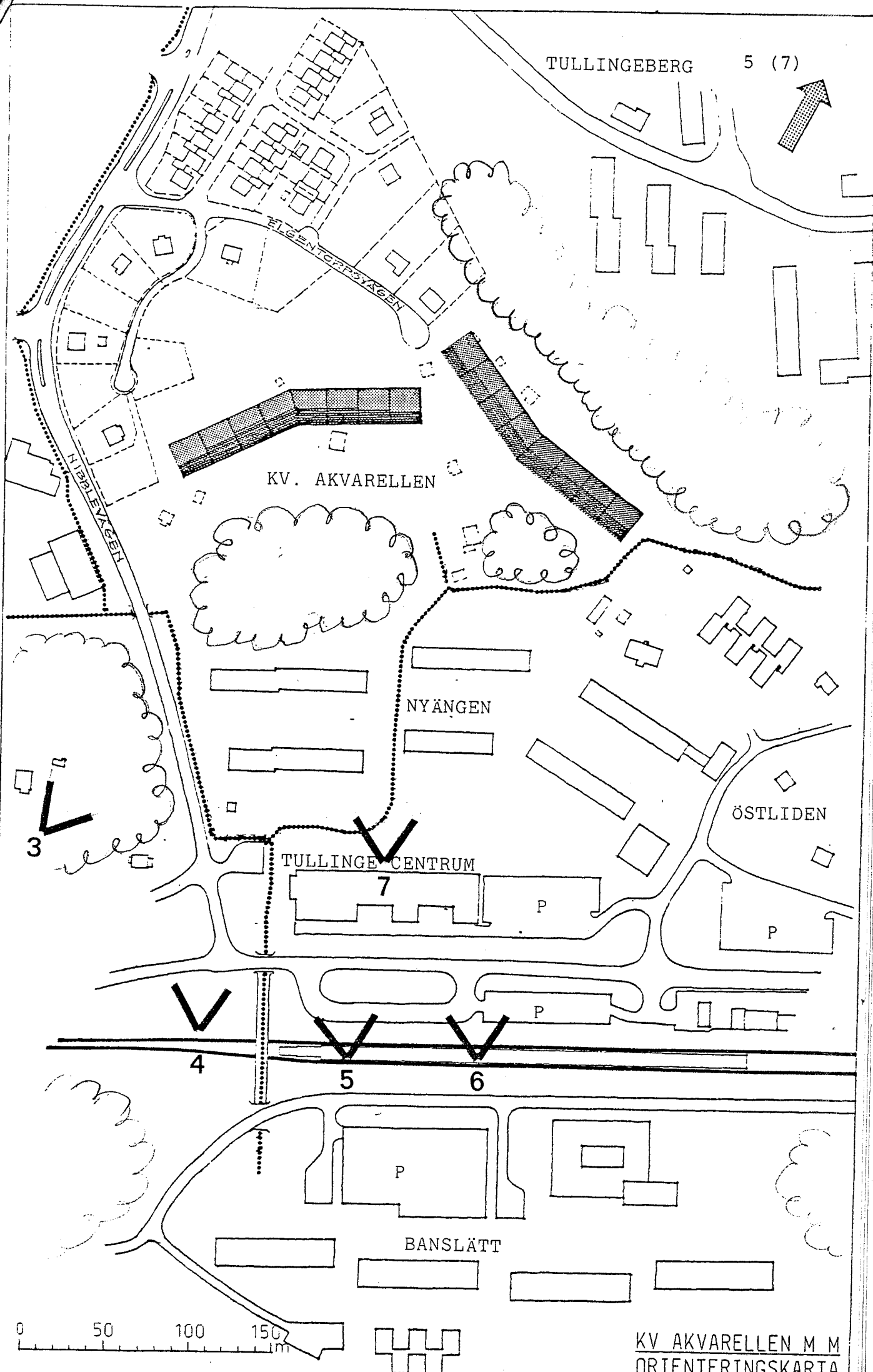


Bild 4. Modellfoto från söder

Bilden visar hur terrasshusen kommer att synas från området kring korsningen Stockholmsvägen - Nibblevägen. Husen är nedtrappade i längsled och gavlarna ansluter härigenom i sin storlek till Nyängshusens gavlar.



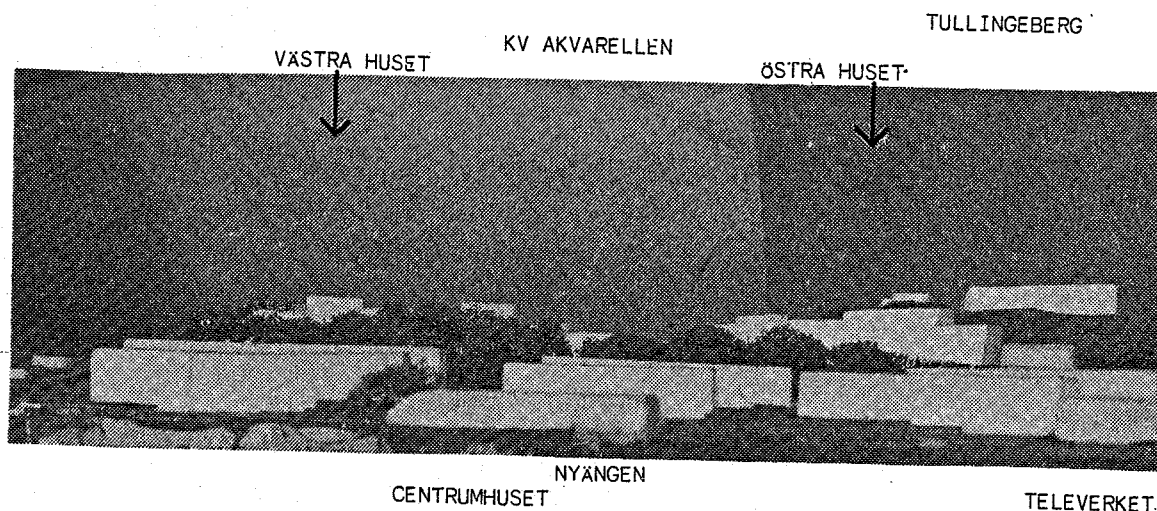


Bild 5. Modellfoto från sydost

Bilden visar ungefär vad man kommer att se av husen från exempelvis pendeltågsperrongen. Det är främst östra huset som syns ovanför Nyängshusens tak. Husen bakom terrasshusen till höger är Tullingeberg som i verkligheten delvis döljs av vegetation.



Bild 6. Fotorekonstruktion från sydost.

Bilden är tagen från pendeltångsperrongen. Terrasshusen är perspektiviskt konstruerade från samma ögonpunkt. Endast den östra delen av östra terrasshuset är synlig från denna del av perrongen.

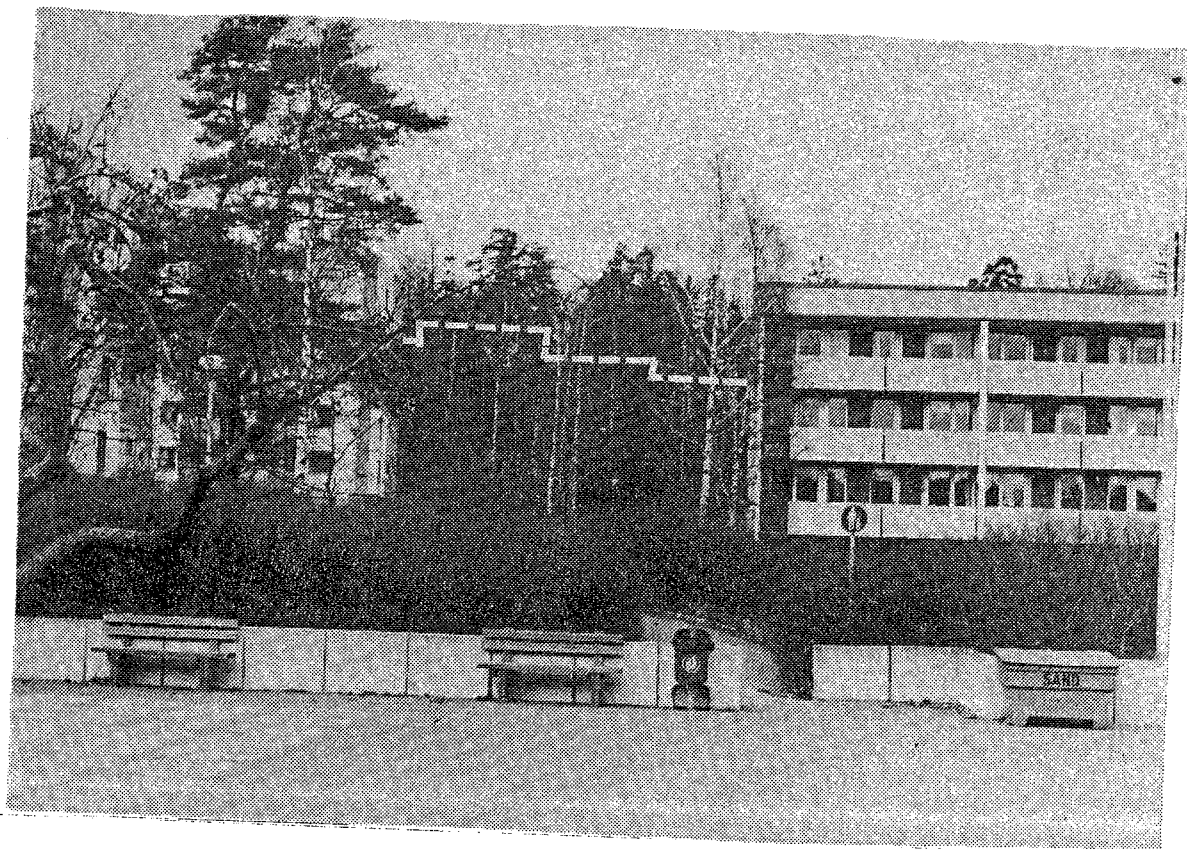


Bild 7. Foto från centrumplanen

Bilden är tagen från ett läge intill centrumhusets fasad. Det västra terrasshuset skyms av vegetation och det östra av bostadshusen i centrum. Det västra husets takkontur är inkonstruerad på bilden.

Stockholm 1983-12-16

WEHLIN & CARLSSON ARKITEKTKONTOR AB

Vimar Krantz
Vimar Krantz

Reviderat 1984-03-29